

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, PALMIRA VALLE. Calle 57 No. 44 – 22 Casa de Justicia Correo Institucional j01pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co Horario: 7A.M. a 4P.M.	
---	--	--

Palmira (V), dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Providencia: **SENTENCIA No. 1395**
Proceso: VERBAL RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL
Radicado No.: 76-520-41-89-001-2019-00647-00.
Demandante: NELLY MARÍA GIL CAÑAS
Demandado: FLOR ALBA SÁNCHEZ

Dentro del proceso declarativo de responsabilidad contractual propuesto por NELLY MARÍA GIL CAÑAS, en contra de FLOR ALBA SÁNCHEZ, se procede a dictar sentencia anticipada.

Para lo anterior, en la demanda se solicitó la declaratoria de un contrato de administración de inmueble de propiedad de la demandada, en relación con la demandante como propietaria de un establecimiento de comercio denominado INTERFINANZA INMOBILIARIA, con el correspondiente pago de las cuotas de administración incumplidas durante la ejecución de un contrato de arrendamiento exhibido en la demanda.

En los hechos de la demanda se manifestó sucintamente:

- Adujo la demandante que pactó de forma verbal un contrato de administración para arrendamiento de un inmueble de propiedad de la demandada ubicado en la Calle 41 No. 22ª – 10, barrio San Cayetano, sobre el cual la demandada incumplió su obligación de pagar las cuotas de administración de enero a mayo de 2019, junio 2019 a mayo 2020, junio 2020 a mayo de 2021, junio 2021 a mayo de 2022.

RESPECTO AL TRÁMITE PROCESAL PODEMOS MANIFESTAR

La demanda ejecutiva se presentó el día 22 de agosto de 2019, y por auto del 22 de enero de 2020 se admitió la demanda ordenando notificar a la demandada, quien pese a ser debidamente notificada por aviso no presentó oposición alguna ante la demanda. Por ello, mediante auto del 27 de octubre de 2020 se pasó el proceso para dictar Sentencia anticipada y se decretaron las pruebas legal y oportunamente allegadas.

DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS:

Se recaudó como pruebas aportadas por las partes, las siguientes:

Documental (Pruebas aportadas por la parte demandante):

- Cd y acta de audiencia No. 021 del 27 de junio de 2019, proferida por el Juzgado 03 Civil Municipal de Palmira, - Recibos de pago relativos a cánones de arrendamiento, - Copia de contrato de arrendamiento, - Copia de Certificado de Cámara de Comercio de la sociedad INTERFINANZA INMOBILIARIA, - Constancia de no acuerdo conciliatorio.

SANEAMIENTO:

Es importante aclarar que ante el control de legalidad realizado conforme al art. 132 *ibidem*, en búsqueda de irregularidades o vicios de procedimiento, no se encontró existencia de nulidad alguna que lo perjudique.

CONSIDERACIONES

PREMISA JURÍDICA

1. Sobre la obligatoriedad de los contratos, debe recordarse el artículo 1602 del Código Civil que establece:

ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

2. Se estudiará, de igual forma, lo correspondiente a la carga de la prueba en este tipo de procesos.

ARTÍCULO 167. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

(...)

3. A su vez, se acudirá a la prueba de la propiedad acudiendo al artículo 756 del Código Civil y 4º de la Ley 1579 de 2012, veamos:

ARTICULO 756. TRADICION DE BIENES INMUEBLES. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

Artículo 4º. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles (...).

EL CASO CONCRETO:

Inicialmente, debe advertirse que en el presente asunto se discute el posible incumplimiento de la parte demandada, del presunto contrato de administración con efectos de arrendamiento de un bien inmueble de su propiedad que suscribió con la demandante. Para tal efecto, conviene recordar que según el artículo 1602 del Código Civil los contratos se orientan, además del principio de buena fe, por la cláusula *pacta sunt servanda* según la cual lo pactado es Ley para las partes.

En este caso, a efectos de estudiar la responsabilidad de la demandada, lógicamente deben establecerse los supuestos contractuales sobre los que se

erigió o causó el mentado incumplimiento. En esa tónica, de la lectura de la demanda se tiene que el contrato de administración alegado se pactó bajo la modalidad verbal, según el dicho de la demandante, por lo que habrá de entrarse a verificar su existencia para luego determinar las condiciones económicas que se pactaron.

Sobre la probanza de ese contrato, hemos de recordar que, siguiendo la empresa procesal de la carga de la prueba, específicamente el inciso primero del artículo 167 del C.G.P., actualmente el proceso civil se informa por la clásica fórmula de la carga estática de la prueba, según la cual, corresponde a quien persigue la aplicación de un efecto jurídico, probar el supuesto de hecho dispuesto en el texto legal que lo consagra. Al demandante, en consecuencia, le corresponde acreditar el supuesto de hecho en que funda sus pretensiones, y al demandado probar el sustento fáctico de las excepciones, bajo la regla *reus excipiendo fit actor*.

Así, persiguiendo la parte demandante una responsabilidad en el ámbito contractual, es lógico que deba acreditar los supuestos axiológicos sobre los que se erige el acuerdo de voluntad. En un primer escenario, podrían aparecer acreditados los presupuestos contenidos en el artículo 1502 del Código Civil (capacidad, consentimiento, objeto lícito y causa lícita), pues no fueron exhibidas pruebas en contra de estos aspectos.

Sin embargo, si bien obran en el proceso pruebas que indiciariamente encaminen a determinar la existencia de un posible contrato de administración para arrendamientos entre la demandante, como propietaria de un establecimiento de comercio con actividad de servicios inmobiliarios, respecto de quien ejerza la propiedad del inmueble ubicado en la Calle 41 No. 22ª – 10, barrio San Cayetano, lo cierto es que no acreditó en juicio que tal derecho real lo ostentara la demandada y, por ello, contara con facultades para disponer del derecho sobre ese bien, en nombre propio o de un tercero.

En Colombia, así la valoración probatoria se encuentre regida teóricamente por el principio de libertad, conviene recordar que este modelo valorativo no se encuentra plenamente desarrollado, pues, aún la ley conserva rezagos de un sistema tarifario que exige pruebas específicas para la probanza de situaciones determinadas, como es el caso del artículo 176 del C.G.P., que en materia de apreciación de las pruebas, establece: “Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, **sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos**” (resaltado fuera del texto original).

Existen, en consecuencia, circunstancias que han de ser probadas mediante elementos solemnes bajo la regla *ad solemnitatem*; sobre la prueba de la propiedad de un bien inmueble son importantes dos enunciados legales: i) por una parte, el artículo 756 del Código Civil establece que: “se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos” y, por otra, el literal a) del artículo 4º de la Ley 1579 de 2012, sobre los actos sujetos a registro dispone: Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles.

En eventos donde no se discutan aspectos sobre un mejor derecho sobre el bien, o casos como un reivindicatorio, la tesis sostenida en materia jurisprudencial en la especialidad civil es que la propiedad se acredita mediante el debido certificado de tradición o registro de instrumentos públicos, dada la solemnidad que implica la transmisión o adquisición de la propiedad de un bien inmueble.

En el caso bajo análisis, si bien no se discute un tema sobre la propiedad, sí se enrostra a la demandada la propiedad de un bien sobre el que, supuestamente, se pactó un contrato verbal de administración que posibilitó la suscripción del contrato de arrendamiento por parte de la demandante, cuyas cuotas de administración son ahora reclamadas bajo el marco de una responsabilidad civil contractual por incumplimiento.

Para el juzgado, bajo el anterior argumento, no se puede declarar la existencia de dicho contrato dada la carencia de prueba sobre los elementos sobre los que se debía constituir, siendo el principal la propiedad que ostente la demandada sobre el bien a fin de disponer libremente de él, constituyendo, como es el caso, un contrato de administración para que fuese arrendado. Ahora, si la demandada no tuviese la propiedad del bien, sino que actuará en nombre de un tercero, también debió acreditarse la relación negocial que legitimara esa actuación.

Por lo tanto, si bien en el expediente obran pruebas como el contrato de arrendamiento o el pago de unos cánones en favor de la demandada con los descuentos por administración, lo que haría concluir sobre el contrato cuya declaración se persigue, lo cierto es que estos pagos pudieron efectuarse en el marco de diversas relaciones contractuales diferentes a la relatada en la demanda, siendo insuficiente la sola afirmación en el hecho primero de la demanda referente a que la propiedad se establece “según inscripción ante la oficina de instrumentos públicos de Palmira”, pues, como se dijo, la prueba se postula como de naturaleza documental, no siendo posible su satisfacción con dicha declaración de parte.

Por este argumento, hemos de retomar el estudio de la carga de la prueba, para entenderla como una institución jurídica que, en palabras del autor Abel Lluch, comporta una doble dimensión reglamentaria: i) en primer lugar, plantea una regla de conducta para las partes, indicándoles los hechos que deben acreditar; y, ii) establece una regla de juicio para el Juez, imponiéndole la forma de fallar en los eventos de incerteza probatoria.

La carga de la prueba no es un instrumento utilizable en toda valoración judicial de la prueba de los hechos, pues su utilidad práctica solo aparece en los casos de incerteza probatoria, es decir, cuando las pruebas aportadas son insuficientes para demostrar un hecho; en ese caso, el Juez no debe preguntarse ¿quién debía probar?, sino, ¿quién asume la responsabilidad por la falta de prueba de un determinado hecho? Para su respuesta, basta con remitirse nuevamente al argumento estructurado bajo el artículo 167 del Código de General del Proceso, para concluir que el riesgo de la falta de prueba sobre la existencia del contrato, en el marco de una responsabilidad contractual por incumplimiento, lo asume el demandante.

Aunque no pueden descartarse de plano las manifestaciones de la parte demandante, debe recordarse que, el proceso judicial entendido como un foro de

conocimiento donde resalta la función epistémica relativa a la búsqueda de la verdad de los hechos, impone que se sigan una serie de estructuras que posibilitan la adopción de una decisión objetiva e intersubjetivamente controlable, como lo es la correcta aplicación de la carga de la prueba y la exigencia de un estándar de prueba para establecer un hecho como probado.

En conclusión, en este caso, se insiste, no se logró satisfacer el estándar impuesto al ejecutado para probar el fundamento de sus pretensiones, es decir, la existencia de un contrato de administración de un inmueble con la demandada, dado que no se demostró la legitimación de la demandada para suscribir dicho contrato (la propiedad o representación de un tercero), siendo imposible imponerle una consecuencia patrimonial por el incumplimiento de un convenio o negocio del cual no hay prueba que suscribió.

Al configurarse, entonces, un evento de orfandad absoluta de prueba sobre la legitimación de la demandada, por la propiedad o representación de un tercero, para disponer del bien inmueble sobre el que recayó el contrato de administración y de arrendamiento, se aplican los efectos de la carga de la prueba como regla de juicio, imponiendo a la demandante soportar una decisión contraria a sus intereses, esto es, absolver a la demandada de todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por ser inviable el estudio de la responsabilidad sin que esté acreditada la existencia del contrato.

Tampoco se desconoce que la falta de contestación de la demanda pudiere tener efectos confesionales sobre los hechos contenidos en dicho memorial, sin embargo, como se estudió en el tema de apreciación de pruebas, algunas circunstancias, como la propiedad que es un elemento basilar para la estructuración del negocio jurídico sobre un inmueble, están sometidas a probanzas solemnes, en este caso, el certificado de tradición o registro de instrumentos públicos sobre el inmueble mencionado.

Y es que, bajo una teoría general del proceso, a las partes se les impone esencialmente las cargas de alegar, aportar o producir pruebas y persuadir, de allí que el respaldo probatorio de los argumentos se erija como un imperativo que beneficia a quien alega, pues en últimas, eludiendo el fin institucional del proceso, será quien se beneficie con la aplicación de los efectos jurídicos que lo benefician, bajo la acreditación de un hecho o negocio jurídico del que derive, como se pretendió ahora, una responsabilidad por incumplimiento. Es lógico concluir, entonces, que aun con la carencia de defensa, la ausencia de prueba del negocio jurídico impide analizar los elementos estructurales de la responsabilidad.

Por último, siguiendo la suerte de las anteriores consideraciones, y bajo la aplicación del artículo 282 del C.G.P., se declararán oficiosamente como probadas las excepciones de fondo de “inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido”, imponiéndose la absolución total de la demandada.

CONCLUSIÓN

Así las cosas, y ante lo analizado anteriormente, esta dependencia judicial concluye que no prosperan las pretensiones de la demanda, y que habrá de declararse oficiosamente como probadas las excepciones de fondo de “inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido”.

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, PALMIRA VALLE. Calle 57 No. 44 – 22 Casa de Justicia Correo Institucional j01pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co Horario: 7A.M. a 4P.M.	
--	--	---

En razón al numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, este Despacho condenará en costas a la parte demandante como parte vencida.

V. DECISION

Con apoyo en lo expuesto, el Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Palmira (v), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: Declarar oficiosamente como probadas las excepciones de fondo de “inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido”, conforme a las consideraciones que preceden.

Segundo: Absolver a la demandada de todas y cada una de las pretensiones incoadas en su contra por parte de la señora Nelly María Gil Cañas, de acuerdo a la parte motiva de esta providencia.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandante como parte vencidaa. Liquídense por Secretaría.

Firmado Por:

**EDGAR DAVID ARANGO MONTOYA
JUEZ
JUZGADO 001 PEQUEÑAS CAUSAS
JUZGADOS PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE LA CIUDAD DE PALMIRA-VALLE DEL
CAUCA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

57e699dbcbfc61c3abce49e80753746b4c4825fd91dad082d884bbead1e72142

Documento generado en 17/12/2020 10:17:07 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>